مهنة المهندس الخبير العقاري

أمر رقم 95 – 08 مؤرخ في أول رمضان عام 1415 الموافق أول فبراير سنة 1995,

المادة1 : يهدف هذا الأمر الى تعريف مهنة الخبير العقاري, وتحديد شروط ممارستها وقواعد تنظيمها وسيرها.

الفصل الأول : تعريف و ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري

القسم الأول : تعريف مهنة المهندس الخبير العقاري

المادة2 :يمارس مهنة المهندس الخبير العقاري بموجب هذا الأمر, كل شخص طبيعي يقوم بصفة رئيسية, باسمه الشخصي وتحت مسؤوليته, بوضع المخططات الطبوغرافية والوثائق التقنية التي تلحق بعقود رسمية تتعلق بنقل الملكية العقارية.

وبهذه الصفة, يتولى المهندس الخبير العقاري وضع الرسوم الطبوغرافية لسطح الاملاك العقارية وتحديدها ووضع معالم حدودها, ويمكنه أن يقيمها من حيث القيمة التجارية أو الايجارية.

يقوم المهندس الخبير العقاري, دون المساس بالصلاحيات المخولة للإدارات العمومية في مجال تسيير الاملاك العقارية, بالتحريات العقارية المرتبطة بعمليات نزع الملكية للمنفعة العامة وذلك وفقا للاحكام القانونية والتنظيمية المعمول بها.

كما يمكن المهندس الخبير العقاري أن ينجز كل الدراسات والرسوم الطبوغرافية في إطار عمليات التهيئة العقارية.

القسم الثاني : شروط ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري

المادة3 : تخضع ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري لتوفر الشروط الآتية :

- الجنسية الجزائرية,

- حيازة شهادة مهندس دولة مساح او مهندس دولة في الطبوغرافيا او مهندس تطبيقي, تقوم بتسليمها مؤسسة من مؤسسات التعليم العالي أو شهادة تعادلها في الاختصاص .

- الممارسة المسبقة للمهنة :

*** إما كمهندس متدرب, حسب مفهوم المادة 30 من هذا الامر, لمدة ثلاث (3) سنوات والنجاح في امتحان نهاية التدريب,**

*** وإما كمهندس مسح الاراضي او مهندس في الطبوغرافيا, ضمن إدارة تابعة للدولة أو جماعة محلية أو مؤسسة عمومية, لمدة خمس (5) سنوات على الاقل,**

- عدم التعرض لحكم قضائي بسبب أعمال تمس بشرف المهنة وسمعتها,

- التمتع بالحقوق الوطنية,

- التسجيل في جدول هيئة المهندسين الخبراء العقاريين المنصوص عليه في المادة 12 أدناه.

المادة4 : يمكن الترخيص للاشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الاجنبية ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري إذا ما أبرمت اتفاقية أو اتفاق لهذا الغرض مع البلد الذي ينتمي إليه هؤلاء الاشخاص .

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة5 :يمارس المهندسون الخبراء العقاريون نشاطهم المهني عبر كامل التراب الوطني.

المادة6 : يمكن للمهندسين الخبراء العقاريين, في إطار ممارسة نشاطهم, أن يؤسسوا فيما بينهم مكاتب.

تحدد كيفيات إنشاء مكاتب المهندسين الخبراء العقاريين وسيرها عن طريق التنظيم.

الفصل الثاني : تنظيم مهنة المهندس الخبير العقاري

القسم الأول : المجلس الأعلى لمهنة المهندس الخبير العقاري

المادة7 : يؤسس مجلس أعلى لمهنة المهندس الخبير العقاري.

تحدد كيفيات تنظيم وسير المجلس الأعلى لمهنة المهندس الخبير العقاري عن طريق التنظيم.

المادة8 : تخول للمجلس الأعلى لمهنة المهندس الخبير العقاري المهام الآتية :

- **السهر على احترام أحكام هذا الأمر,**
- **السهر على حسن سير المهنة,**

- **الفصل في كل مسألة متعلقة بالمهنة بمبادرته الخاصة أو بطلب من السلطات العمومية أو من المجلس الوطني لهيئة المهندسين الخبراء العقاريين المؤسس بموجب المادة 15 أدناه.**
- **يصدر مقررات نافذة وتوصيات أو مجرد آراء.**

المادة9 : يعد المجلس الأعلى لمهنة المهندس الخبير العقاري نظامه الداخلي ويضبطه.

القسم الثاني : هيئة المهندسين الخبراء العقاريين.

المادة10 : تنشأ هيئة للمهندسين الخبراء العقاريين, تدعى في صلب النص " الهيئة " تتمتع بالشخصية المعنوية وتضم الأشخاص المؤهلين لممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري وفق الشروط المحددة في هذا الأمر.

المادة 11 : تتولى الهيئة المهام الآتية :

- **السهر على احترام أحكام هذا الامر,**
- **إعداد النظام الداخلي للهيئة,**
- **السهر على تنظيم المهنة وحسن سيرها,**
- **مسك ونشر جدول الهيئة الذي يضم قائمة الاعضاء المسجلين,**
- **الدفاع عن شرف أعضائه واستقلاليتهم,**
- **تنفيذ التدابير التي يتخذها المجلس الأعلى لمهنة المهندس الخبير العقاري,**
- **المساهمة في الأعمال التي تبادر بها السلطات العمومية المختصة في مجال الطبوغرافيا والتعريفة,**
- **تمثيل مصالح المهنة أمام السلطات العمومية المختصة وأمام الغير والهيئات الأجنبية المماثلة,**
- **العمل على تحسين التأهيل المهني للمهندسين الخبراء العقاريين وتحسين مستوى المهندسين المتدربين.**

يمكن للهيئة التمثيل كطرف مدنى أمام القضاء.

المادة12 : يؤسس جدول لهيئة المهندسين الخبراء العقاريين يشتمل على قائمة أسماء الأشخاص الذين تتوفر فيهم شروط أحكام المادة 3 أعلاه وألقابهم وعناوينهم وكيفية ممارسة المهنة عند الاقتضاء.

المادة13 : توجه طلبات التسجيل في جدول هيئة المهندسين الخبراء العقاريين إلى المجلس الجهوي المنصوص عليه في المادة 15 أدناه.

المادة14 : بعد التسجيل في جدول هيئة المهندسين الخبراء العقاريين وقبل الشروع في مهامهم, يقوم المهندسين الخبراء العقاريون بتأدية اليمين أمام المحكمة التي يتواجد بدائرة اختصاصها مقر إقامتهم وفق العبارات الآتية :

" أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بعملي أحسن قيام وأتعهد أن أخلص في تأدية مهنتي وأكتم سر المهنة وأسلك في كل الأمور سلوك المحترف الشريف ".

المادة15: يسير هيئة المهندسين الخبراء العقاريين مجلس وطني ومجالس جهوية للهيئة.

المادة16 : تحدد تشكيلة المجلس الوطني والمجالس الجهوية للهيئة المنصوص عليها في المادة 15 أعلاه وكذا كيفية انتخاب أعضائها ومدة العضوية فيها عن طريق التنظيم.

المادة17 : يبارد المجلس الوطني بكل إجراء من شانه احترام قواعد وأعراف المهنة.

وتكفل في هذا الصدد بما يأتي :

- **تنفيذ المقررات التي يتخذها المجلس الأعلى لمهنة المهندس الخبير العقاري والسهر على احترام تطبيقها,**
- **السهر على احترام النظام الداخلي للهيئة,**

– تنسيق أعمال المجالس الجهوية,

– اتقاء الخلافات ذات الطابع الهني التى قد تنشأ بين المجالس الجهوية للهيئة أو بين المهندسين الخبراء العقاريين لمختلف الجهات والاصلاح فيما بينهم والفصل بمقررات نافذة في حالة عدم المصالحة,

– دراسة التقارير المعدة في إطار تفتيشاته والبت فيها إلزاميا وفي الشكاوي التي تبلغ له وفي الآراء التى تصله في المجالس الجهوية,

– تطبيق الاجراءات التأديبية والنطق بالعقوبات التي هي من اختصاصه,

– طلب الاطلاع على سجلات مداولات المجالس الجهوية أو أية وثيقة أخرى ضرورية للقيام بمهامه.

المادة18 : يمارس المجلس الوطني والمجالس الجهوية للهيئة, بعنوان دائرة اختصاصها الإقليمي, السلطة التأديبية تجاه أعضاء الهيئة على كل خطأ مهني أو إخلال بالأحكام القانونية والتنظيمية التي يخضع لها المهندس الخبير العقاري في ممارسة مهنته.

المادة19 : يؤهل المجلس الوطني للهيئة, بناء على اقتراح المجالس الجهوية, للنطق في حق المهندسين الخبراء العقاريين المقصرين بالعقوبات الآتية :

– الانذار,

– التوبيخ,

– تعليق ممارسة المهنة,

– الشطب من جدول الهيئة.

تكون هذه المقررات قابلة للطعن أمام الجهة القضائية المختصة طبقا لقانون الاجراءات المدنية.

المادة20 : يلزم المجلس الوطني للهيئة بإعلام المجلس الاعلى لمهنة المهندس الخبير العقاري بمقررات التعليق والشطب.

المادة21 : تساعد المجالس الجهوية للهيئة, المجلس الوطني في القيام بمهمته وممارسة صلاحياته.

فهي مكلفة في حدود اختصاصها الاقليمي على وجه الخصوص بما يأتي :

– السهر على احترام النظام الداخلي للهيئة,

– الفصل في طلبات التسجيل في جدول الهيئة,

– تقديم كل اقتراح يتعلق بتوظيف وتكوين المهندسين الخبراء العقاريين ومساعديهم,

– تقديم أي اقتراح من شأنه تحسين ظروف ممارسة المهنة,

– اتقاء ومصالحة كل خلاف مهني ينشأ بين المهندسين الخبراء العقاريين والفصل فيه بمقررات نافذة في حالة عدم المصالحة,

– دراسة الشكاوي المقدمة من الغير التي تطعن في المهندسين الخبراء العقاريين,

– اقتراح التدابير والاجراءات التأديبية,

– مسك سجلات المداولات.

الفصل الثالث : حقوق المهندسين الخبراء العقاريين و واجباتهم

المادة22 :يتقاضى المهندسون الخبراء العقاريون أتعابا مقابل كل خدمة يقدمونها تدخل في صلاحياتهم.

تحدد تعريفة أتعاب المهندسيين الخبراء العقاريين, عند الاقتضاء, عن طريق التنظيم.

المادة23 : يلزم المهندسون الخبراء العقاريون بانجاز الاعمال المطلوبة منهم وفق النوعية المهنية والمعايير التقنية المشترطة في هذا المجال.

المادة24 : تتنافى صفة المهندس الخبير العقاري مع ممارسة كل نشاط يهدف الى :

– القيام بعمليات المضاربة لشراء العقارات وبيعها,

– السماح لعونه بالتدخل في ممارسة مهامه دون توكيل مكتوب,

- اكتساب حقوق متنازع فيها بطريقة مباشر أو غير مباشر,
- الانتفاع من أية عملية في الاعمال التي تسند اليه.

المادة25 : يلزم المهندسون الخبراء العقاريون بالسر المهنى وفق الشروط وتحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادة 301 من قانون العقوبات.

كما يخضع لهذه الالتزامات المستخدمين الذين يعملون في مكاتب مختصة في ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري.

المادة26 : يكون المهندسون الخبراء العقاريون, في إطار ممارسة مهنتهم, مسؤولين تجاه زبائنهم في حدود ما اتفق عليه في العقد بالنسبة لكل الوثائق والعمليات التقنية أو الدراسات التي ينجزونها.

المادة27 : دون المساس بالاحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها, يمكن أن ينطق بالشطب من جدول الهيئة في الحالات الآتية :

- الاخطاء المهنية المتكررة المتعلقة بالاعمال التقنية والتعريفات,
- التصرفات المقصودة والمكررة المخلة بقواعد شرف المهنة,
- ممارسة المهنة خلال فترة التعليق,
- العقوبات القضائية التي تتنافى مع ممارسة المهنة.

المادة28 : يمكن أن تقام المسؤولية الجنائية للمهندسين الخبراء العقاريين, طبقا لأحكام قانون العقوبات, بالنسبة لكل إخلال بالتزام قانوني.

المادة29 : تعرض الممارسة غير القانونية لمهنة الخبير العقاري مرتكبها لعقوبات جنائية.

يمارس بصفة غير قانونية مهنة المهندس الخبير العقاري, كل شخص غير مسجل في جدول هيئة المهندسين الخبراء العقاريين أو الذي علة تسجيله أو شطب ويقوم أو يستمر في القيام باسمه الشخصي بالاعمال المنصوص عليها في المادة 2 من هذا الامر التي تحدد مكونات وحدود الاملاك العقارية.

الفصل الرابع : أحكام خاصة

المادة30 : تخصص صفة المهندس المتدرب للاشخاص الذين تتوفر فيهم شروط المحددة في المادة 3 من هذا الامر باستثناء تلك المتعلقة بالتدريب المهني المنصوص عليه في نفس المادة.

تضبط قائمة المهندسين المتدرين طبقا لاحكام المادة 34 أدناه.

المادة31 :المهندسون المتدربون ليسوا أعضاء في الهيئة, فهم يمارسون الأنشطة المحددة في المادة 2 أعلاه تحت الرقابة التقنية والتأديبية للمجالس الجهوية للهيئة.

المادة32 : يقوم المهندس المتدرب بتدريبه المهنى تحت إشراف مهندس خبير عقاري ممارس للمهنة.

المادة33 : يلزم المهندسون الخبراء العقاريون الممارسون للمهنة, بالتكفل بالمهندسين المتدربين وضمان تكوينهم المهني وتسديد أجورهم وفقا للشروط المحددة في النظام الداخلي للهيئة.

يعين المجلس الجهوي للهيئة المختص إقليميا, عند الاقتضاء, تلقائيا المهندس الخبير العقاري أو مكتب المهندسين الخبراء العقاريين لتوجيه المهندسين المتدربين.

المادة34 : تحدد كيفيات التسجيل في قائمة المهندسين المتدربين المنصوص عليها في المادة 30 الفقرة 2 أعلاه, وكيفيات توجيه التدريب المهني ومراقبته وتنظيم امتحان نهاية التدريب عن طريق التنظيم.

الفصل الخامس : أحكام إنتقالية

المادة35 : يواصل الاشخاص الذين يمارسون عادة, عند تاريخ نشر هذا الامر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية, الأنشطة المحددة في المادة 2 أعلاه, بعنوان مهنتهم والذين تتوفر فيهم شروط ممارسة مهنة المهندس الخبير العقاري كما هي محددة في المادة 3 أعلاه, ممارسة هذه الأنشطة قانونا حتى التنصيب الفعلى للأجهزة التابعة للهيئة المنصوص

عليها في هذه الأحكام.

ومع هذا, فهم ملزمون, تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في هذا المجال, بتقديم طلب تسجيلهم في جدول الهيئة في أجل أقصاه ستة (6) أشهر من تاريخ تنصيب تلك الاجهزة .

يكتسب الأشخاص المسجلون في جدول الهيئة, تطبيقا لاحكام الفقرة 2 أعلاه, صفة المهندس الخبير العقاري بعد أداء اليمين.

المادة36 : يمكن للأشخاص الذين يمارسون عادة, عند تاريخ نشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية, الأنشطة المحددة في

المادة 2 أعلاه, بعنوان مهنتهم ولا تتوفر فيهم شروط الشهادة أو الصفة المطلوبة في هذا المجال والذين يستطيعون :

– إما أن يثبتوا حيازة شهادة في الطبوغرافيا واكتساب تجربة مهنية لمدة خمس (5) سنوات كمهندسين معتمدين من وزارات العدل أو المالية أو الاشغال العمومية طبقا للتنظيم الجاري به العمل,

– وإما أن يكونوا معتمدين لمدة عشر(10)سنوات من وزارات العدل أو المالية أو الأشغال العمومية طبقا للتنظيم الجاري به العمل, وأن يواصلوا قانونا ممارسة تلك الانشطة حتى التنصيب الفعلي للاجهزة التابعة للهيئة المنصوص عليها في هذا الامر.

ومع هذا, فهم ملزمون, تحت طائلة العقوبات القانونية المنصوص عليها في هذا المجال, أن يقدموا طلبات تسجيلهم في جدول الهيئة في أجل أقصاه ستة (6) أشهر من تاريخ تنصيب تلك الاجهزة.

استثناء من أحكام المادة 3 من هذا الامر, يكتسب الاشخاص المسجلون في جدول الهيئة, طبقا لاحكام الفقرة السابقة, صفة المهندس الخبير العقاري بعد تأدية اليمين.

المادة37 : يتم بقوة القانون التسجيل المطلوب وفقا للمادتين 35 و 36 أعلاه, ويعفى المستفيدون من التدريب المهني المنصوص عليه في المادة 3 من هذا الأمر.

المادة38 :ينشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في أول رمضان عام 1415 الموافق أول فبراير سنة 1995.

اليمين زوال